

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de ANTONIO PAU PEDRON

Registrador de la Propiedad

II. RESOLUCIONES (1)

1. CANCELACION DE INSCRIPCIONES DE DOMINIO ORDENADA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL: *Donadas por el padre a dos de sus hijos la mitad indivisa de un local comercial y de una vivienda, no cabe cancelar la inscripción hecha a favor de los donatarios, en virtud de un mandamiento expedido en diligencias preparatorias seguidas por delito de alzamiento de bienes consecuencia de la sentencia firme impuesta al donante, cuando con anterioridad a dicha sentencia se había practicado una nueva inscripción de extinción del condominio existente en ambos inmuebles, que aparecen ahora inscritos uno a favor de ambos donatarios y el otro a favor del restante condómino, sin que además ninguno de los tres titulares registrales haya intervenido o sido parte en el procedimiento.* (Resolución de 23 de agosto de 1983, «B. O. E.» de 23 de septiembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Don José M. G. donó a sus hijos menores, don José Miguel y don Luis Javier M. R., la mitad indivisa de un local y la mitad indivisa de una vivienda, de carácter privativo. Los condueños extinguieron posteriormente el condominio existente sobre las dos fincas indicadas, adjudicándose a don José Miguel y don Luis Javier M. R. la primera de dichas fincas, y a la otra condueña, la segunda. El Banco Latino, S. A., interpuso querrela por alzamiento de bienes contra don José M. G., recayendo sentencia en la que se declaraba la nulidad de la escritura de donación, y en consecuencia ordenaba reponer los bienes a su primitivo titular y cancelar las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad. El Registrador denegó la cancelación ordenada por existir inscripciones posteriores respecto de las fincas indicadas, y ser necesario, por tanto, el consentimiento de los titulares o resolución judicial obtenida en el juicio declarativo correspondiente, como exige el artículo 40 L. H.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Principio de legitimación y asiento de cancelación.*—Por exigencias del principio registral de legitimación, tan primordial en Derecho hipotecario, recogido fundamentalmente en los artículos 1 y 38 de la Ley, es obligado el que para cancelar un asiento a nombre de persona determinada, no sólo se ejercite la acción contra la misma, sino que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.

(1) Resoluciones del segundo semestre del año 1983 relativas al Registro de la Propiedad.

b) *Rectificación de asiento practicado en virtud de título nulo.*—En aplicación de ese principio general, el artículo 40 d) de la L. H., previniendo el supuesto de nulidad del título que hubiere motivado el asiento, exige para su rectificación el consentimiento de sus titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial, habiéndose dirigido la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho.

2. **RECURSO GUBERNATIVO:** *No cabe interponer recurso gubernativo contra la abstención del Registrador de inscribir determinada estipulación, habiendo actuado aquél en virtud de solicitud del interesado.* (Resolución de 24 de agosto de 1983, «B.O.E.» de 26 de septiembre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Presentada en el Registro una escritura de segregación y compraventa, fue inscrita en el mismo *excluyendo el derecho a utilizar para su riesgo las tuberías accesorias de la finca matriz, por haberse así solicitado.* El recurrente alegó que nunca había pedido la no inscripción del derecho a utilizar las tuberías accesorias, y que conforme a los artículos 2 de la L. H. y 7 de su Reglamento no existe impedimento legal para la inscripción del expresado derecho.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCION:** a) *Manifestaciones del carácter rogado de la actuación registral.*—El carácter rogado que tiene la actuación registral se manifiesta no sólo en la voluntariedad de la práctica de los asientos, sino también en que no se podrá extender la función calificadora más allá o a otros extremos no solicitados por las partes o interesados.

b) *Sólo cabe recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador.*—El recurso gubernativo sólo puede interponerse contra la calificación del título hecha por el Registrador, en la cual se suspenda o deniegue el asiento solicitado, y habrá de rechazarse toda petición basada en otros motivos.

3. **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACION DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO. CARACTER SUPLETORIO DEL MISMO:** *Es esencial, para que el expediente de dominio pueda ser incoado, la carencia de los títulos intermedios que puedan tener acceso al Registro, ya que cuando estos títulos existen, su presentación, una vez superada la calificación registral, permite la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. El expediente de dominio hay que dejarlo relegado para los supuestos en que no sea esto posible por faltar la documentación ordinaria o ser defectuosa.* (Resolución de 29 de agosto de 1983, «B. O. E.» de 26 de septiembre.)

4. **HIPOTECA CAMBIARIA:** 1.º *Designación del acreedor hipotecario: Debe hacerse constar expresamente que la hipoteca se constituye a favor de los tenedores presentes o futuros de las cambiarias.*

2. *Identificación de las letras: No es necesario que se haga constar*

en la escritura el lugar de pago de las cambiales. (Resolución de 2 de septiembre de 1983, «B. O. E.», de 26 de septiembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Presentada en el Registro una escritura de constitución de hipoteca en garantía de veinticuatro letras de cambio, se denegó su inscripción por el defecto de no establecerse a favor de quien se constituía la hipoteca, y faltar, como dato de identificación de las cambiales, el del lugar de pago de las mismas.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Necesidad de designación precisa del acreedor.*—Al designarse de forma insuficiente la persona del acreedor, puede existir la duda de si la intención de las partes era constituir exclusivamente la hipoteca a favor de este primer tenedor o también a favor de los futuros tenedores, y si la hipoteca se constituyó sobre el crédito que garantizan las cambiales o se trata de una hipoteca cambiaria.

b) *Interpretación del artículo 154 L. H.*—El artículo 154 L. H., al regular la constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, exige entre sus requisitos, cuando los títulos emitidos sean al portador, la constancia expresa de la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones, y esta circunstancia es asimismo aplicable al otro supuesto, dado que en este aspecto hay un idéntico fundamento.

c) *Datos para identificar las cambiales.*—En cuanto al defecto primero de no haberse hecho constar en la escritura como dato de identificación de las cambiales el del lugar de pago de las mismas, no parece deba tomarse en cuenta, dado que las letras aparecen suficientemente identificadas al expresarse su clase y numeración, su importe, vencimiento, librador y personas que las aceptaron, lo que permite conocer en todo momento las que han sido objeto de la garantía por parte de los posibles adquirentes futuros de la finca gravada.

5. ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: *La anotación preventiva de embargo sólo otorga preferencia en cuanto a los actos dispositivos hechos por el deudor con posterioridad a su práctica, pero no en cuanto a los anteriores.* (Resolución de 12 de septiembre de 1983, «B. O. E.» de 3 de octubre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: El Magistrado de Trabajo número 10 de B. expidió mandamiento ordenando tomar anotación preventiva de embargo en garantía de cierta cantidad de dinero en concepto de reclamaciones salariales, sobre una finca rústica. La anotación se practicó en el Registro de la Propiedad, expidiéndose ese mismo día la certificación de dominio y cargas que en el mismo mandamiento se pedía. Con posterioridad a la anotación de embargo se presentaron trece escrituras públicas de segregación y venta de parcelas, escrituras que eran, siete de fecha anterior a la anotación de embargo, y seis de fecha posterior a la misma, y todas ellas fueron inscritas en el referido Registro de la Propiedad. Posteriormente fue presentada

en el mismo una escritura por la que se adjudicaba la finca a que se refiere el recurso a «Construcciones A., S. A.», como cesionaria del rematante en la subasta judicial, practicándose la correspondiente inscripción, pero suspendiéndola en cuanto a la extensión, por figurar segregada y vendida una parte a otras personas.

Meses después se presentó mandamiento procedente de los mismos Autos y expedido a petición de la sociedad adjudicataria ordenando la cancelación de la anotación preventiva de embargo y de las trece inscripciones de segregación y venta, mandamiento cuya inscripción fue denegada en cuanto a las fincas transmitidas por escrituras de fecha anterior a la de la anotación de embargo origen del procedimiento. Posteriormente se presentó otro mandamiento del mismo origen, reiterando, también a petición de la Sociedad adjudicataria de la finca, las cancelaciones que fueron denegadas en el mandamiento primero, y disponiendo, caso de ser confirmada la denegación, que se mantuviera la anotación de embargo en cuanto a tales fincas; el Registrador denegó las cancelaciones ordenadas por haberse practicado las inscripciones en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de embargo sobre la finca matriz, y advirtió que no procedía tampoco mantener el embargo inicial sobre la parte de finca correspondiente a las segregaciones no canceladas, por hallarse a su vez cancelada la anotación de dicho embargo, en cumplimiento de otro mandamiento judicial.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Naturaleza y efectos de la anotación preventiva de embargo.*—La anotación preventiva de embargo no crea ni declara ningún derecho ni altera la naturaleza de las obligaciones, ni mucho menos convierte en real o hipotecaria la acción que anteriormente no tenía ese carácter, y por eso tal anotación no lesiona los derechos adquiridos previamente sobre la finca embargada, ni produce efectos contra terceros cuyo derecho sea anterior a la anotación, ya que ésta sólo otorga preferencia sobre los actos dispositivos posteriores hechos por el deudor, pero no en cuanto a los anteriores al embargo anotado, y ello, aunque tales actos no se hubiesen inscrito, todo ello de acuerdo con los artículos 1.923 C. c. y 44. L. H.

b) *Cancelación de inscripciones de dominio —practicadas en base a títulos adquisitivos de fecha posterior a la anotación de embargo—, en virtud del correspondiente mandamiento de cancelación.*—Ha procedido correctamente el Registrador cancelando las inscripciones de los titulares de aquellos inmuebles adquiridos —según las escrituras públicas— con posterioridad a la práctica de la anotación, y denegando la cancelación en aquellos otros casos en que los titulares adquirieron previamente su derecho, por lo que al subsistir estos asientos surge un obstáculo para que pueda inscribirse la adjudicación hecha a favor de la sociedad recurrente, dado lo dispuesto en el artículo 20 de la L. H.

c) *Requisitos del tercer poseedor de bienes embargados.*—A pesar de lo dispuesto en el párrafo último del artículo 30 L. H., que equipara al tercer poseedor de bienes anotados con el tercer poseedor de bienes hipotecados —por lo que habrían de serle de aplicación a los primeros las normas contenidas para los segundos en los artículos 131 y siguientes de la Ley—, para

gozar de la condición de tercer poseedor de bienes embargados se requiere que el título de adquisición del inmueble sea de fecha posterior al embargo practicado, según señala el mencionado artículo 38 *in fine*.

d) *Imposibilidad de revitalizar un asiento cancelado*.—No es posible poner de nuevo en vigor una anotación preventiva que ha sido cancelada en virtud de un mandamiento anterior al ahora calificado, y en donde por las segregaciones y transmisiones realizadas e inscritas a favor de terceras personas, han quedado los inmuebles libres de los efectos de la anotación, y los asientos registrales que se han practicado se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud.

6. SUSPENSIÓN DE PAGOS: *Aprobado el Convenio, cesan los interventores judiciales designados al iniciarse el expediente de suspensión, por lo que hay que estar, en cuanto a las facultades del deudor y a las funciones de la Comisión nombrada por los acreedores, a los términos de lo pactado.* (Resolución de 20 de septiembre de 1983, «B. O. E.» de 3 de octubre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Presentada en el Registro una escritura de declaración de obra nueva, división horizontal y venta de las fincas resultantes —otorgada por don Luis R. G. en nombre y representación de la Sociedad Anónima «E. R. C.», la cual había sido declarada en suspensión de pagos, habiendo sido aprobado el convenio mediante el correspondiente Auto judicial—, se suspendió la inscripción de la misma por *no acreditarse el conocimiento por parte de los interventores de las enajenaciones contenidas en el documento, y por tanto, que ha tenido lugar la fiscalización exigida por la cláusula 3.ª del convenio con los acreedores.*

Presentado nuevamente el documento en unión de un acta de requerimiento, el Registrador de la Propiedad denegó la inscripción del mismo *por el defecto, que a la vista de la citada acta se considera ahora insubsanable, de contar en ella la oposición de los interventores a las enajenaciones contenidas en el documento, de las cuales no habían tenido conocimiento, en contra de lo dispuesto en la cláusula 3.ª del convenio con los acreedores* (Según la repetida cláusula 3.ª, «se creará una Comisión interventora formada por cuatro acreedores que fiscalizarán la gestión de la entidad suspensa y podrá en todo momento intervenir y examinar la gestión comercial y administrativa de la deudora, que vendrá obligada a poner a disposición todos los comprobantes, datos y antecedentes contables que exigirá la Comisión»).

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN: a) *Contenido del convenio*.—El artículo 15 de la Ley de Suspensión de Pagos dispone el cese de los interventores judiciales designados al iniciarse el expediente de suspensión, una vez ha sido aprobado por el Juez el convenio pactado entre el deudor y los acreedores, quienes pueden concertar cuanto estimen conveniente siempre dentro de los límites del artículo 1.255 C. c., y así pueden acordar una mayor o menor libertad en la actuación del deudor en la gestión y disposición de sus bienes, e incluso la continuación de los mismos interventores, o bien el nombramiento de otros nuevos, con idénticas o con distintas funciones.

b) *Capacidad del suspenso*.—En el estado de suspensión de pagos el deu-

dor conserva la administración de su patrimonio, si bien requiere bajo sanción de nulidad, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley, el concurso o acuerdo de los interventores para los actos y contratos que realice, pero esta exigencia desaparece una vez finalizado el expediente judicial de suspensión, que trae como consecuencia el cese de los interventores y que el deudor recobre de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que en el convenio pactado se le haya impuesto alguna limitación.

c) *En este caso concreto, el convenio no afecta a la capacidad del deudor ni le prohíbe disponer.*—La lectura del convenio pactado demuestra que no se ha impuesto ninguna prohibición expresa o tácita de disponer y que tampoco aparece limitada la capacidad general del deudor, ya que la Comisión interventora nombrada está investida solamente de una función fiscalizadora que tiene por finalidad enjuiciar si el deudor cumple o no lo convenido.

d) *Las funciones de intervenir y examinar la gestión no pueden extenderse a autorizar o aprobar las ventas.*—Al reducirse la actividad de la Comisión a intervenir y examinar la gestión comercial y administrativa de la Sociedad deudora, no cabe ampliar su campo de actuación a la autorización o aprobación de las escrituras públicas de venta que pueda realizar el deudor o a oponerse a las mismas, pues a esta materia no se hace referencia en el Convenio, y si se hubiera querido así, se habría hecho constar expresamente.

7. RETRACTO ARRENDATICIO, EN ADJUDICACION DE PISOS: *Es necesaria la notificación prevenida en los artículos 47 y 48 de la L. A. U. para poder inscribir la nueva finca creada como consecuencia de haberse dividido en régimen de propiedad horizontal un edificio común y adjudicado a uno de los condueños una vivienda y además como anejo inseparable de ella una participación indivisa en el sótano, aunque con anterioridad a la escritura de división sólo la vivienda, y no el anejo inseparable, se encontrara arrendada a una tercera persona.* (Resolución de 21 de septiembre de 1983, «B. O. E.» de 14 de octubre).

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Los treinta y tres cotitulares de un edificio acordaron en escritura pública la disolución de la comunidad ordinaria existente sobre el mismo, y la constitución de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, adjudicando en pleno dominio a don Marcelino G. C. la finca número nueve, integrada por una vivienda y un anejo inseparable consistente en una diecisieteava parte indivisa del sótano. En la misma escritura se hizo constar que la vivienda número nueve estaba arrendada a don Faustino S. G.

El Registrador suspendió la inscripción de la finca indicada por no justificarse que hubiera tenido lugar las notificaciones prevenidas en la L. A. U.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Necesidad de que exista absoluta coincidencia entre el inmueble arrendado y el transmitido para que proceda el retracto.*—La norma contenida en el artículo 47, 3.º de la L. A. U.,

que confiere al inquilino la facultad de gozar del derecho de tanteo y en su caso de retracto en los supuestos de adjudicación de vivienda consecuencia de división de cosa común, ha sido matizada por reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha declarado que para tal derecho pueda ser ejercitado ha de existir una absoluta coincidencia entre el inmueble transmitido o adjudicado y su ocupación, total por el arrendatario, de modo que cuando el arrendador enajene —en este caso, recibe— una porción de finca mayor que aquella que el inquilino tenía arrendada, no resulta posible el derecho de tanteo o el de retracto.

b) *En este caso concreto, la falta de coincidencia se ha producido por alteración voluntaria del propietario.*—Aun cuando la anterior doctrina pudiera llevar a la conclusión de no ser necesaria la notificación exigida por el artículo 47, al ser la parte arrendada inferior a la finca objeto de la adjudicación, no cabe, sin embargo, desconocer las especiales circunstancias de este supuesto concreto, en donde esa falta de identidad se ha producido por una alteración voluntaria del propietario posterior al contrato de arrendamiento pactado, mediante la creación de una finca que engloba la arrendada con una participación indivisa de otra situada en planta diferente.

c) *Criterio jurisprudencial en el supuesto de agrupación material de fincas.*—Es indudable que al haberse producido esa unidad entre vivienda y sótano, se hace necesario el justificar que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 de la L. A. U., dada la jurisprudencia del T. S. que interpreta dichos preceptos legales cuando se ha producido una agrupación material de fincas.

NOTA.—Aunque es reiterada la doctrina jurisprudencial que exige absoluta coincidencia entre lo ocupado, lo enajenado y lo retraído, el propio Tribunal Supremo ha afirmado que los derechos de tanteo y retracto han de considerarse aplicables no sólo en los casos en que se venda *un solo piso* destinado a vivienda o local de negocio, sino también a aquellos supuestos en que el propietario proceda a la *agrupación de dos o más pisos* y realice la venta conjunta (Sentencia de 8 de julio de 1952, doctrina que se reitera en las de 4 de noviembre de 1955 y 11 de mayo de 1960), pues de otro modo los intereses sociales que la ley trata de amparar quedarían a merced de confabulaciones dolosas ideadas por los propietarios y terceros adquirentes (S. de 22 de abril de 1969). Taxativamente declara la S. de 26 de marzo de 1960 que cualquier agrupación de una vivienda a otras entidades o elementos no puede ser motivo suficiente para desestimar el derecho a retraerla. Y según la de 23 de noviembre de 1956, *no obstará el derecho de retracto el hecho de que las dos fincas independientes formen por voluntaria agrupación una unidad registral.* Aunque tal doctrina se refiera a casos de compraventa, ha de extenderse a los supuestos de disolución de comunidad (como admite la S. de 30 de julio de 1962), y aunque está referida a casos de agrupación, parece que debe extenderse —como lo hace el último considerando de la resolución anotada— a los de vinculación de elementos accesorios a uno principal.

8. EXTENSION DEL PODER: *No se encuentra autorizado el apoderado para constituir hipoteca en garantía de «una deuda reconocida como consecuencia de las relaciones comerciales mantenidas en relación con la construcción en el solar que se hipoteca», en base a un poder que sólo*

le faculta para constituir hipoteca en garantía de préstamos de «cantidades destinadas a la construcción». (Resolución de 29 de septiembre de 1983, «B. O. E.» de 14 de octubre).

A) ANTECEDENTES DE HECHO: La Compañía mercantil G. S. A., representadas por don José Carlos I. G., que actuaba en virtud de poder, constituyó hipoteca sobre un solar a favor de la entidad mercantil P. M. S. A., en garantía del pago de una deuda, que en la propia escritura se reconoció que tenía origen en las relaciones comerciales mantenidas en relación con la construcción del solar que se hipoteca. El Registrador suspendió la inscripción: 1.º por no acreditarse el poder otorgado por la sociedad deudora a don José Carlos I. G. mediante copia auténtica del mismo, presentándose en cambio un testimonio por exhibición de aquel documento; 2.º por no acreditarse el nombramiento y facultades del Sr. L. V. como Presidente del Consejo de Administración de P. M. S. A. con la copia de la escritura de transformación social de la compañía, y 3.º por extralimitación de don José Carlos I. G. en el ejercicio del poder, que sólo le autorizaba para tomar a préstamo cantidades destinadas a la construcción, constituyendo al efecto hipotecas sobre bienes de la sociedad.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCION: a) *Inexistencia de poder general. Irrelevancia, desde la perspectiva registral, de la cualidad de factor notorio.* El examen del poder notarial otorgado por el Consejero-Delegado de G. A. S. muestra que no tuvo carácter total, sino que, por el contrario, se le confiaron al apoderado facultades de índole muy concreta, lo que en principio impide estimar su carácter de factor notorio, aparte de que desde el punto de vista de la inscripción de los actos que hubiese podido concluir apoyado en esa situación, tiene escasa trascendencia esa circunstancia, dado el aspecto esencialmente formal del Derecho registral, que en base a los beneficios que el sistema ofrece, a cambio exige un rigor en la calificación del Registrador derivado del principio de legalidad, que no podría llevar a cabo con la eficacia debida en situaciones como la del factor notorio, que están al margen de los títulos y documentos presentados en el Registro.

b) *El otorgamiento de un poder concreto excluye la existencia de representación orgánica.*—Al tratarse en este caso de un poder concreto otorgado a una persona ajena al órgano de gestión, queda fuera de lugar la cuestión relativa a la representación orgánica de la sociedad, por lo que el hecho de que el acto realizado pudiese encontrarse dentro de los comprendidos en el objeto social, no supone en sí que se encuentre el apoderado legalmente autorizado para realizarlo.

c) *Interpretación cuidadosa de los términos y cláusulas del poder.*—Es reiterada doctrina de la Dirección General que todo poder debe ser interpretado con sumo cuidado a fin de impedir que por averiguaciones más o menos aventuradas tenga lugar una extralimitación por parte del apoderado en las facultades que le han sido confiadas. Por eso los funcionarios encargados de autorizar esta clase de escrituras deben poner la máxima atención en la redacción de sus cláusulas.

d) *El poder no contiene una cláusula que permita hipotecar, con carácter general.*—El poder no contiene una cláusula generalizada de hipotecar, sino limitada a un supuesto concreto, por lo que no cabe ampliarlo —dada la interpretación jurisprudencial de los artículos 1.713 C. c. y 139 L. H.— a casos no expresamente indicados.

9. **IMPOSICION DE COSTAS EN EL RECURSO GUBERNATIVO:** *Las costas del recurso sólo podrán ser impuestas al Registrador cuando haya procedido con ignorancia inexcusable.* (Resolución de 23 de noviembre de 1983, «B. O. E.» de 15 de diciembre.)

10. **EXCESO DE CABIDA:** *Para acceder al Registro de la Propiedad un exceso de cabida no superior a la quinta parte de la cabida inscrita es imprescindible, tratándose de suelo urbano, un acto de transmisión de dominio, a la vista de lo establecido en el artículo 205 de la Ley hipotecaria, sin que pueda ingresar a través de un título en que exclusivamente se declare por el propietario la rectificación de la medida superficial de la finca.* (Resolución de 16 de diciembre de 1983, «B. O. E.»)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Don Julián L. G. hizo constar en escritura pública la nueva superficie de una finca urbana, resultante de reciente medición, siendo el exceso de cabida exactamente de la quinta parte de la que figuraba en el Registro, y segregó una porción de la indicada finca. El Registrador suspendió la inscripción del documento, porque, tratándose de la inmatriculación de un exceso de cabida conforme al artículo 298, 5.º, D) del R. H., se exige, por razón de lo dispuesto en el artículo 205 de la L. H. que aquél desarrolle, un título que dé forma solemne a la transmisión del dominio.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCION:** a) *Distinto ámbito de los artículos 205 L. H. y 298 de su Reglamento.*—Al referirse el artículo 205 de la Ley a la inmatriculación de fincas, y no a la constancia registral de los excesos de cabida, solamente al primer supuesto habrán de aplicarse las prevenciones que el artículo 298 de su Reglamento contiene acerca de la inmatriculación sin que éstas hayan de tenerse en cuenta en los casos en que el exceso de cabida sea una consecuencia de la rectificación de una medida superficial.

b) *Interpretación del artículo 298, 5.º, D) del R. H. conforme a la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicado.*—No obstante, en el supuesto del apartado D) del mencionado artículo 298, ha de tenerse en cuenta, a efectos de su interpretación, la distinta realidad social existente hoy día en relación a la época en que se introdujo, pues al no estar entonces suficientemente desarrollada la materia urbanística, así como la diversidad de clases de suelo, se entendía y se pretendió por el legislador en aquel momento que pudieran rectificarse en los libros registrales por un procedimiento muy simple aquellas medidas superficiales de fincas que en su mayoría tenían el carácter de rústicas y que no acogían su total extensión, siempre que este aumento no excediera de la quinta parte de su cabida.

El posterior desarrollo urbanístico, que ha tenido su reflejo en la Ley de Propiedad Horizontal y en la regulación del suelo contenida últimamente en su texto refundido, así como en el incremento de las urbanizaciones privadas, impone el interpretar restrictivamente la norma del artículo 298, 5.º, D) del R. H., dado lo establecido en el artículo 3 del Código civil, y evitar así que, por una simple declaración unilateral, pueda ser aumentada sin limitación, a través de sucesivas declaraciones, la extensión de una parcela de suelo urbano.

NOTA: La Dirección General había afirmado recientemente —R. de 12 de febrero de 1981—, en armonía con la doctrina mayoritaria, que la inscripción de excesos de cabida por la vía de la letra d) del núm. 5 del artículo 298 del Reglamento hipotecario (exceso no superior a la quinta parte de la cabida inscrita) no exige la constancia en título adquisitivo, requisito éste que quedaba circunscrito a los supuestos de la letra c) del mismo número y precepto. Esgrimiendo ahora el criterio sociológico de interpretación —*ciertamente muy delicado*, como reconoce la propia exposición de motivos de la ley que lo introduce en el Código civil—, el Centro Directivo establece una importante diferenciación, exigiendo la constancia del exceso de cabida inferior a la quinta parte en un título traslativo, cuando se trate de suelo urbano. Esta nueva directriz jurisprudencial es loable por la idea de prudencia que la inspira, pero al basarse en el criterio urbanístico de calificación del suelo, incide en la generalizada y perturbadora discordancia entre planeamiento y Registro.